

Состояние рынка жилой недвижимости Украины в период кризиса

Железнякова І.Л., Харківська національна академія міського господарства

Мировому кризису, удалось заморозить рынок недвижимости. Какое-то время на нем действительно зарабатывались быстрые, легкие и большие деньги. С помощью доступной информации, население страны постоянно находилось в курсе того, что происходит постоянное и неуклонное повышение цен на квадратные метры. Активное участие в повышении цен принимали и риэлторы, и застройщики.

Инвесторы привлекали кредиты, оптом скупали недвижимость от застройщика и продавали ее на вторичный рынок. Рост цен захлестнул страну, на столько, что на рынке недвижимости появилось много не профессионалов, которые пытались приумножить свои капиталы, закладывали имеющиеся квартиры, стоимость которых неуклонно возрастала и на кредитные средства покупали новые объекты. Но из-за отсутствия достаточного опыта многие на сегодняшний день столкнулись с очень серьезными проблемами. С одной стороны, сейчас в руках псевдоинвесторов сконцентрированы огромные объемы жилья (по оценкам специалистов, в период 2004-2008 гг. более 50% квартир было выкуплено псевдоинвесторами на первичном рынке). С другой стороны отсутствие реальных покупателей и давление кредитных обязательств вынуждают владельцев принимать сложные и невыгодные для себя решения. А именно - продажа квартир по низким ценам и выплата остатка кредита из собственных средств. Сегодня же все убедились, что ничего катастрофического не случилось: массового изъятия залогов не наблюдается, падение цен замедлилось.

Сегодня наблюдается относительная стабилизация уровня цен. Компания «Велфорт Риал Истейт» прогнозирует: «Ценообразование на рынке недвижимости прямо обусловлено спросом, которого на данный момент практически нет. Спрос, в свою очередь, зависит от функционирования ипотечной системы и уровня доходов населения. Учитывая, что до конца текущего года банки вряд ли начнут давать кредиты под разумные проценты, снижение цен продолжится, но оно не будет таким стремительным как в начале года, и составит 3-5 % в месяц »

По наблюдениям, на рынок вышли новые категории покупателей. Первая – это мелкие и средние инвесторы, которые, имея в распоряжении определенные средства, желают их выгодно вложить. В нынешних условиях они ищут привлекательную цену на интересные объекты. Вторая категория – это те, кто вернул свои депозиты и уже не доверяет банкам, ни фондовому рынку, ни частному бизнесу, а единственным надежным капиталовложением считает вторичное жилье. Такие инвестиции однозначно выгодны, учитывая, что цены в 2009 г. самые низкие за последние 6 лет.

У участников рынка, выставяющих имущество в период спада, есть свои мотивы. В основном это финансовые сложности, которые инвесторы

пытаются решать за счет приобретенных ранее активов, и стремление снять с себя излишнюю кредитную нагрузку. Один из способов в удержании недвижимости является перевод собственности жилья в аренду.

Таким образом объем предложений на рынке жилой недвижимости определяется двумя противоположными тенденциями:

- сокращение предложения на первичном рынке вследствие уменьшения объемов строительства, замораживание начатых проектов, переноса срока сдачи в эксплуатацию новых объектов, сокращения проектного финансирования, банкротства строительных компаний;
- увеличение предложения на вторичном рынке вследствие продажи квартир, приобретенных в целях перепродажи и вынужденной реализации ипотечных залогов.